

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN

KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH

(Studi Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang

Kabupaten Sragen Cabang Masaran)



Disusun dan Diajukan untuk melengkapi Syarat-syarat Guna mencapai Derajat
Sarjana S1 dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Surakarta

Disusun Oleh:

RETNO AJENG NURDIANA

C100.140.317

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2018

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Perkembangan pembangunan ekonomi di Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan ekonomi ini dilakukan pemerintah sebagai salah satu upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat serta untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat terutama dalam bidang ekonomi. Walaupun mengalami perkembangan, keadaan ekonomi di Indonesia juga mengalami ketidakstabilan yang mengakibatkan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat. Masyarakat memerlukan dana untuk memenuhi kebutuhan maupun untuk modal usaha. Hal ini mengingat bahwa juga banyak pekerja yang beralih profesi ke dunia bisnis sehingga membutuhkan dana yang besar.

Salah satu lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan adalah Bank. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan meminjam dana-dana yang diperlukannya melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang

diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme pembayaran bagi semua sektor perekonomian.¹ Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank memiliki beberapa jasa yang akan diberikan kepada masyarakat. Salah satu jasa yang diberikan perbankan dalam menunjang aktivitas bisnis dan kebutuhan adalah jasa kredit. Pada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.² Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *Credere* yang berarti kepercayaan, kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan bank atas pemberian kreditnya.³ Karena pada hakikatnya tanpa adanya kepercayaan maka kredit tidak akan berjalan dengan baik.

Bank dalam memberikan kredit memerlukan jaminan dari pihak yang berutang. Jaminan inilah yang dapat menanggulangi resiko dari

¹ Djono S.Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan Cetakan Pertama*; Jakarta, Sinar Grafika, hal. 7.

² Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*; Jakarta, Prenadamedia Group, hal 57

³ Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan (suatu tinjauan yuridis)*; Yogyakarta, Liberty, hal 1.

pemberian kredit tersebut. Selain untuk mengkover hutang, jaminan dapat mempertinggi tingkat keyakinan bank bahwa debitur dengan bisnisnya mampu melunasi kreditnya. Pada umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan dapat melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta yang dijadikan jaminannya.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah baik status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Tanah sering digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit karena pada umumnya memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan terus meningkat. Pada hakikatnya pihak debitur dan kreditur harus mendapatkan perlindungan hukum atas jaminan tanah tersebut. Perlindungan tersebut telah dimuat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Salah satu lembaga jaminan adalah Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa pengertian hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah tersebut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan-ketentuan ini adalah dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 6, Pasal 14 ayat (1),(2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3). Dalam Pasal 1 angka 1 memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*Droit de Preference*). Hak-hak kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan hutang. Sedangkan dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Namun pada kenyataannya masih banyak debitur yang melakukan wanprestasi dengan berbagai macam alasan. Nilai jaminan yang lebih tinggi dari nilai kredit yang diberikan tak membuat para debitur tidak melakukan wanprestasi. Hal ini mengakibatkan banyak jaminan atas tanah tersebut yang dieksekusi oleh pihak bank. Sebelum dieksekusi pihak bank mempunyai cara penyelesaian terhadap debitur yang melakukan wanprestasi. Bank memiliki penyelesaian masing-masing terhadap debitur

yang wanprestasi sesuai dengan tingkatannya. Hal ini juga dilakukan oleh Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Cabang Masaran yang memiliki nasabah yang cukup besar.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dalam penulisan hukum ini memilih Judul “PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH (Studi di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran)”.

B. Pembatasan Masalah

Pembahasan masalah dalam penelitian skripsi ini bertujuan mempertegas ruang lingkup penelitian. Dalam hal ini hanya akan dibatasi pada penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak atas tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

C. Rumusan Masalah

Agar pembahasan lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran yang ditentukan, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran?
2. Kapan seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran?

3. Bagaimana penyelesaian apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran?

D. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian pada umumnya mempunyai tujuan yang hendak dicapai, yang dapat memperoleh hasil dari pelaksanaan penelitian. Adapun tujuan penelitian yang hendak penulis capai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.
2. Untuk Mengetahui kapan seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.
3. Untuk Mengetahui cara penyelesaian kredit jika Debitur Wanprestasi Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

E. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini bermanfaat untuk mengembangkan ilmu dibidang hukum, khususnya bidang hukum

perdata tentang kajian Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti, hasil penelitian ini dapat dijadikan pengalaman penelitian yang berkaitan dengan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit.
- b. Bagi Pembaca, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi secara tertulis maupun sebagai referensi berkaitan dengan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit.

F. Kerangka Pemikiran

Kegiatan pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan bank yang sangat penting sebagai penyediaan dana kepada masyarakat yang kekurangan dan memerlukan dana guna membiayai kegiatan usahanya maupun untuk pemenuhan hidupnya. Masyarakat dapat mengembangkan usahanya dengan bantuan kredit di bank. Kredit dalam pengertian dari sudut ekonomi diartikan sebagai penundaan pembayaran.⁴ maksudnya adalah dalam melakukan pengembalian atas uang atau dana yang diterimanya tidak dilakukan bersamaan dengan dana atau uang itu diterimanya, pengembaliannya dilakukan pada waktu tertentu yang akan datang.

Dalam Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan

⁴Ibid.

dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁵ Menurut pendapat Mr. JA Levy merumuskan arti hukum dari kredit, menurutnya kredit merupakan menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunaan secara bebas oleh si penerima kredit. Pihak penerima kredit berkewajiban mengembalikan jumlah pinjaman di belakang hari dan berhak untuk mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya.⁶

Dalam menyalurkan kreditnya bank diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian. 5 prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang harus diterapkan bank antara lain:

1. Character (watak/kepribadian)
2. Capacity(kemampuan)
3. Capital (modal)
4. Collateral(jaminan/agunan)
5. Condition of economy(kondisi ekonomi)⁷

Bank dalam memberikan kredit memerlukan jaminan dari pihak debitur. Jaminan perlindungan ini berfungsi agar apabila pihak debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya bank tidak mengalami kerugian yang besar. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa

⁵ Hermansyah Op.cit hal 57

⁶ Edy Putra Tje' Aman Op.cit, hal 2.

⁷ Syarif arbi, 2013, *Lembaga: Perbankan Keuangan Pembiayaan*; Yogyakarta, BFE-Yogyakarta, hal 131.

hak mutlak atas benda tertentu dari debitur, yang dapat dipertahankan pada setiap orang. Jaminan yang demikian ini mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
2. Selalu mengikuti bendanya, kemanapun juga benda itu berada (zaaksgevlg, droit de suite).
3. Mempunyai droit de preference.
4. Mengenal asas prioriteit.
5. Dapat diperalihkan.⁸

Salah satu lembaga jaminan adalah Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa pengertian hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Masalah debitur lalai dalam mengembalikan pinjaman pada saat yang telah ditentukan sering disebut Wanprestasi. Wanprestasi berarti tidak terlaksananya perjanjian karena kesalahan pihak debitur dapat terjadi dalam beberapa bentuk, yaitu

⁸Op.cit, hal. 42.

- 1) Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- 2) Terlambat memenuhi prestasi.
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik atau sebagaimana mestinya.
- 4) Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan,⁹

G. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.¹⁰ Adapun mengenai metode penelitian yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer lapangan.¹¹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan Penelitian deskriptif yakni metode penelitian yang berusaha menggambarkan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan apa adanya. Peneliti menghasilkan data

⁹Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*; Yogyakarta, Pustaka Yutisia, Hal. 80-81

¹⁰ Kelik Werdiono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*; Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Hal. 6.

¹¹Soerjono soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian hukum*, Jakarta: UI- Press. Halaman 9

deskriptif berupa analisis dan narasi dari permasalahan mengenai Penyelesaian jika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kreditnya Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

3. Lokasi Penelitian

Untuk mempermudah pengumpulan data yang sesuai dengan permasalahan yang penulis teliti, maka penulis melakukan penelitian di Perusahaan Daerah BPR-BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data atau fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau melalui penelitian di lapangan.¹² Penelitian di lapangan berupa hasil wawancara dengan pihak yang berkompeten dan terkait dengan permasalahan yang diteliti di Perusahaan Daerah Bank BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

b. Data sekunder

Sumber data sekunder, yakni data yang menjelaskan bahan hukum primer, yaitu meliputi Peraturan perundang-undangan,

¹²Soerjono soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian hukum*, Jakarta: UI- Press. Halaman 12

buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, hasil penelitian yang relevan, dan buku-buku penunjang lainnya. Didalam penelitian ini sumber data sekunder yang peneliti gunakan berupa kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta buku-buku ilmiah yang berhubung dan menunjang penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan data

a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada responden mengenai masalah yang diteliti. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pihak terkait di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

b. Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka. Yaitu untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.¹³

6. Metode Analisa Data

Setelah data yang dibutuhkan telah terkumpul lengkap, maka tahap berikutnya adalah memberikan analisis. Analisis yang digunakan

¹³ Khudzaifah Dimyati, 2012, *Buku Pegangan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*; Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3.

dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif yaitu data yang telah diperoleh disusun secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, pembahasan dan penutup. Adapun rincian sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Rumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Kerangka Pemikiran
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Kredit dan Jaminan hak atas tanah
 - 1. Pengertian Kredit
 - 2. Unsur-Unsur Kredit dan Syarat-syarat Kredit
 - 3. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

4. Jaminan dalam Perjanjian Kredit
5. Hak Atas Tanah sebagai jaminan / Hak Tanggungan
6. Asas-asas dan Unsur-Unsur Hak Tanggungan
7. Proses Pembebanan Hak Tanggungan
8. Eksekusi hak tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.
- B. Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.
- C. Prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD BPR-BKK Karangmalang Kabupaten Sragen cabang Masaran.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

